



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. CHIARA BADESSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO POZZI

CF:PZZSFN71E19E507W

con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88

telefono: 0399921485

email: pozzi@studiogiannetipozzi.it

PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASSAGO BRIANZA Via Tremoncino 52, della superficie commerciale di **121,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo (sottotetto), senza ascensore, del fabbricato sito in Via Tremoncino al n.52.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno di servizio, disimpegno, due camere, bagno finestrato e tre balconi con accesso rispettivamente dal soggiorno, dalla cucina e da una camera.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 374 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA TREMONCINO n. 52, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/09/2010 Pratica n. LC0142000 in atti dal 09/09/2010 CAMBIO DESTINAZ., AMPLIAMENTO (n. 8534.1/2010)

Coerenze: prospetto su area a giardino comune, altra proprietà, vano scala comune e prospetto su area a giardino comune per i restanti lati.

Superficie catastale Totale: 121 mq. Totale escluse aree scoperte 117 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.640,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (22/10/2025) l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/07/2011 a firma di Notaio Michele Oggioni ai nn. 1914/1225 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Lecco ai nn. 12082/2249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: Euro 399.500,00.

Importo capitale: Euro 235.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/06/2024 a firma di Pubblico ufficiale ai nn. 1697/13424 di repertorio, iscritta il 17/06/2023 a Lecco ai nn. 9298/1175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: Euro 178.509,32.

Importo capitale: Euro 89.254,66

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/05/2025 a firma di Pubblico ufficiale ai nn. 1812/13425 di repertorio, iscritta il 30/05/2025 a Lecco ai nn. 8194/1296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: Euro 124.064,18.

Importo capitale: Euro 62.032,09

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/06/2025 a firma di Pubblico ufficiale ai nn. 1814/13425 di repertorio, iscritta il 04/06/2025 a Lecco ai nn. 8414/1334, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE.

Importo ipoteca: Euro 303.098,92.

Importo capitale: Euro 151.549,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/06/2025 a firma di Pubblico ufficiale UNEP ai nn. 1630 di repertorio, trascritta il 03/07/2025 a Lecco ai nn. 10113/7699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Attualmente non è presente un amministratore di condominio; di conseguenza, le spese condominiali non sono al momento determinate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - DIVISIONE (dal 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Notaio Michele Oggioni ai nn. 1466/914 di repertorio, trascritto il 12/01/2011 a Lecco ai nn. 376/241.

Al *** DATO OSCURATO *** è stata assegnata la quota intera di nuda proprietà del mapp. 374/707.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - RINUNCIA (dal 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Notaio Michele Oggioni ai nn. 1466/914 di repertorio, trascritto il 12/01/2011 a Lecco ai nn. 377/242.

La *** DATO OSCURATO *** ha rinunciato alla quota di 1/1 di usufrutto del mapp. 374/707 in favore di *** DATO OSCURATO *** .

Estratto dell'atto di provenienza:

"Patti speciali:

- L'accesso e lo scarico alle porzioni immobiliari di cui ai superiori assegni si hanno, come finora praticato, provenendo dalla pubblica Via Tremoncino di sud, indi attraverso esistente strada privata d'accesso al mappale 1643 di proprietà di terzi, fino a raggiungere gli enti e spazi comuni del fabbricato d'abitazione sopra descritto;

- A ciascuno dei superiori lotti segue e compete la complessiva quota di comproprietà in ragione di 1/4 (un quarto) degli enti, spazi e parti comuni del predetto fabbricato d'abitazione, tali ai sensi di legge e per destinazione, ivi espressamente compresi: - l'area esterna a giardino di pertinenza, - nonché - nel fabbricato d'abitazione - il vano scala da piano primo sottostrada a piano secondo (sottotetto), compresi l'ingresso in piano terra ed il vano centrale termica in piano primo sottostrada, il

tutto distinto nel catasto dei fabbricati, sezione urbana CAS, foglio 3, col mappale: 374/703 (trecentosettantaquattro subalterno settecentotre) - Via Tremoncino n. 52 piano S1-T-1-2 (bene comune non censibile rappresentato sull'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni allegato alla predetta denuncia di variazione n. 8534.1/2010 registrata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Lecco in data 9 settembre 2010, protocollo n. LC0142000)."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (fino al 20/07/2002)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (fino al 24/01/2004)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA (dal 20/07/2002 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 20/07/2002 a firma di Notaio Filippo Carlisi ai nn. 138325 di repertorio, trascritto il 01/08/2002 a Lecco ai nn. 12268/8885.

La *** DATO OSCURATO *** ha donato la quota di 1/2 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA (dal 24/01/2004 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 24/01/2004 a firma di Notaio Filippo Carlisi ai nn. 147459 di repertorio, trascritto il 10/02/2004 a Lecco ai nn. 1976/1421.

Il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto la quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto ai signori *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 di nuda proprietà ciascuno e a *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/5, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 28/06/2007 fino al 21/12/2010), con atto stipulato il 28/06/2007 a firma di Notaio Filippo Carlisi ai nn. 164733/15731 di repertorio, trascritto il 11/07/2007 a Lecco ai nn. 13282/7920.

Il *** DATO OSCURATO *** ha venduto la quota di 1/5 di nuda proprietà ai signori *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/20 di nuda proprietà ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **104/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa ad uso abitazione, presentata il 24/10/1972, rilasciata il 22/11/1972 con il n. 104/72 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **31/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 23/04/1974 con il n. 977 di protocollo, rilasciata il 02/07/1974 con il n. 31/74 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. **18/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "ristrutturazione ad un appartamento con recupero sottotetti esistenti", presentata il 04/03/2005 con il n. 2660 di protocollo, rilasciata il 29/04/2005 con il n. 18/05 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **20/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato e recupero di sottotetto, presentata il 04/03/2005 con il n. 12661 di protocollo, rilasciata il 17/04/2007 con il n. 20/05 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 45/09, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e recupero sottotetto stabile a destinazione residenziale esistente, presentata il 06/08/2009 con il n. 10488 di protocollo, rilasciata il 09/12/2009 con il n. 45/09 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 01/10, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.20/05 del 17/04/2007 per la ristrutturazione del fabbricato e recupero del sottotetto inerente l'edificio esistente sito in comune di Cassago Brianza in Via Tremoncino n.52, presentata il 13/01/2010 con il n. 410 di protocollo

AGIBILITA' N. 01/11, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/01/2011 con il n. 829 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona C Residenziale di moderata densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Estratto NTA

Art. 15 - Zona C

Descrizione: Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a densità moderata, comprende la parte di territorio comunale urbanizzato ed interessato da un processo di edificazione a carattere abitativo, già attuato nella quasi totalità che si ritiene di confermare rispettando l'indice di densità edilizia medio esistente.

Edificazione:

L'edificazione è consentita tramite titolo edilizio semplice fino alla saturazione dell'indice di 0,3 mq/mq e secondo quanto disposto all'art. 4.1 delle presenti norme.

L'edificazione deve essere concessa con convenzionamento per tutti gli interventi che sono interessati dall'attuazione del Piano dei Servizi, comprese le opere per mobilità dolce, ciclabili e marciapiedi.

Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un ambito strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale e complementari Servizi pubblici collettivi.

Art. 24 NTA

Ambiti ricompresi nel perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro

Descrizione: Comprende le parti di territorio comunale ricomprese all'interno del perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro.

Il Vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro, è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n. 7/601 del 28 luglio 2000, rettificato con delibera di Giunta Regionale n. 7/6757 del 9 novembre 2001; - la Variante parziale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro, è stata approvata con delibera di Giunta Regionale n.11/3995 del 14 dicembre 2020, per quanto concerne nello specifico il Comune di Cassago Brianza (LC);

Disposizioni generali: I documenti del Piano del Governo del Territorio non possono essere in contrasto col Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Valle del Lambro (qualora quest'ultimo sia più restrittivo).

Gli azionamenti e le NTA del PGT devono sempre essere sovrapposti alla lettura della documentazione del PTC del Parco, al fine di definire le corrette modalità attuative in combinato disposto dei 2 impalcati normativi. In particolare si rimanda agli art. 21 "ambiti insediativi" e art. 22 "ambiti di riqualificazione insediativa".

Nel territorio del Parco e nelle aree adiacenti al confine dello stesso e per una fascia di m. 500 è tassativamente vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti tossici, nocivi, speciali e solidi urbani, nonché la realizzazione di inceneritori, nonché risulta inibita l'apertura di nuovi impianti per

l'ammasso ed il trattamento di carcasse di autoveicoli (V. art 33 "Impianti incompatibili" delle NTA del PTC del Parco);

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con Permesso di Costruire n. 20/05 del 17/04/2007 è stato autorizzato un intervento edilizio avente ad oggetto il recupero del sottotetto ai fini abitativi relativo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, il titolo edilizio prevedeva l'obbligo di realizzare posti auto pertinenziali a servizio dell'unità immobiliare oggetto del recupero. Per adempiere a tale obbligo i proprietari dell'immobile hanno presentato al Comune in data 05/01/2006 un atto unilaterale per l'assunzione di vincoli pertinenziali ai sensi del citato art. 9 L. 122/1989. L'atto prevedeva la destinazione di appositi posti auto pertinenziali da individuarsi nell'area comune del complesso edilizio, come rappresentato nella planimetria generale di progetto allegata al permesso di costruire. Alla data odierna, l'atto unilaterale non risulta attuato, in quanto: - non sono stati individuati fisicamente i posti auto pertinenziali nell'area comune, come previsto nella planimetria generale approvata; - non risultano accatastati i suddetti posti auto come pertinenze dell'unità immobiliare oggetto del recupero del sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Formalizzazione del vincolo pertinenziale mediante atto notarile con successiva registrazione e trascrizione presso i registri immobiliari.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di atto per la definizione del rapporto di pertinenza e successiva trascrizione nei registri immobiliari (importo stimato e suscettibile di aumento): €2.000,00



Planimetria con individuazione dei posti auto pertinenziali all'U.I.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati realizzati nuovi lucernari in corrispondenza del bagno della zona notte e del vano scale comune. Sulla copertura sono stati installati pannelli solari a servizio della centrale termica condominiale. Si evidenzia inoltre che, nel bagno di servizio posto all'ingresso dell'appartamento, non è stato realizzato l'antibagno, in difformità rispetto a quanto

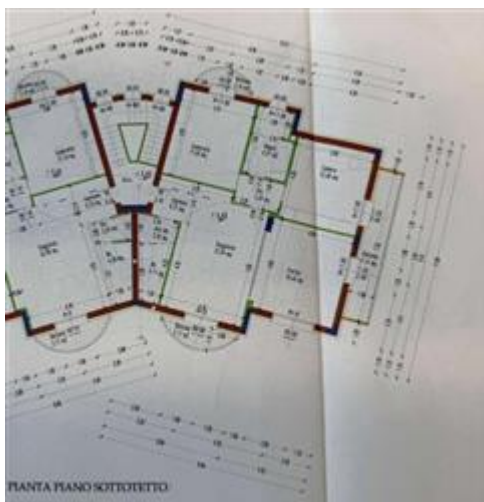
previsto nel progetto depositato e approvato dal Comune, nonchè rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica ambientale ed edilizia in sanatoria.

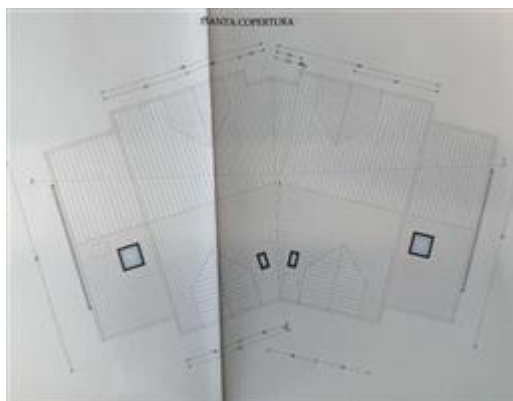
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica ambientale ed edilizia in sanatoria: €3.000,00
- Oneri da corrispondere al Comune per opere in sanatoria (suscettibili di aumento): €1.200,00



Pianta dell'appartamento allegata alla variante in corso d'opera



Pianta della copertura allegata alla variante in corso d'opera

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I posti auto pertinenziali all'unità immobiliare, derivante dal recupero del sottotetto ai fini abitativi e oggetto della presente procedura esecutiva, non risultano attualmente accatastati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove schede catastali per l'identificazione dei posti auto pertinenziali e aggiornamento elaborato planimetrico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di due nuove schede catastali dei posti auto esterni: €1.000,00
- Aggiornamento elaborato planimetrico: €350,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €140,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un nuovo lucernario in corrispondenza del bagno della zona notte non rappresentato nella scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione aggiornamento della scheda catastale previa regolarizzazione edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione aggiornamento scheda catastale: €.600,00
- Tributi da versare all'Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €.70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSAGO BRIANZA VIA TREMONCINO 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSAGO BRIANZA Via Tremoncino 52, della superficie commerciale di **121,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo (sottotetto), senza ascensore, del fabbricato sito in Via Tremoncino al n.52.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno di servizio, disimpegno, due camere, bagno finestrato e tre balconi con accesso rispettivamente dal soggiorno, dalla cucina e da una camera.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 374 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA TREMONCINO n. 52, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/09/2010 Pratica n. LC0142000 in atti dal 09/09/2010 CAMBIO DESTINAZ., AMPLIAMENTO (n. 8534.1/2010)

Coerenze: prospetto su area a giardino comune, altra proprietà, vano scala comune e prospetto su area a giardino comune per i restanti lati.

Superficie catastale Totale: 121 mq. Totale escluse aree scoperte 117 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2010.



Prospetto con individuazione U.I.

Prospetto con individuazione U.I.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

scuola elementare
scuola media inferiore
municipio
centro sportivo
spazi verde
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,00 Km
ferrovia distante 3,00 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo (sottotetto), senza ascensore, del fabbricato sito in Via Tremoncino al n.52.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno di servizio, disimpegno, due camere, bagno finestrato e tre balconi con accesso rispettivamente dal soggiorno, dalla cucina e da una camera.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc effetto legno

buono 

portone di ingresso: di sicurezza

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle

buono 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle

buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

idrico: sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

termico: centralizzato con riscaldamento a pavimento all'interno dell'unità immobiliare; conformità: da verificare.

buono 

La caldaia centralizzata con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è posta nel locale tecnico comune al piano interrato.

Delle Strutture:

copertura: costruita in in legno a vista

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[68,28 KWh/m²/anno]

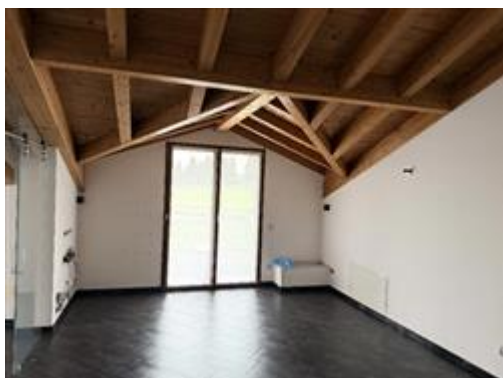
Certificazione APE N. 9701700002724 registrata in data 01/03/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	117,00	x	100 %	=	117,00
Balconi	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	132,00				121,50



Soggiorno



Cucina



Camera



Bagno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Cassago Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione della presenza di due posti auto pertinenziali all'appartamento situati nell'area comune che allo stato attuale non risultano ancora individuati catastalmente.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 225.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 225.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 225.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cassago Brianza, agenzie: Cassago Brianza, ed inoltre: Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2025

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,50	0,00	225.000,00	225.000,00
				225.000,00 €	225.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 8.360,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 216.640,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e € 32.496,00

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**144,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**184.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box di ampie dimensioni a CASSAGO BRIANZA Via Tremoncino 52, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato sito in Via Tremoncino al n.52 con accesso da strada privata e successivo spazio comune delimitato da recinzione.

Il box auto è costituito da un unico vano con altezza interna di circa 4,20 m, dotato di portone sezionale di ampie dimensioni e collegato direttamente al vano scala comune mediante porta REI.

Allo stato attuale, il locale si presenta al rustico, privo delle finiture definitive e con gli impianti a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 374 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 1, consistenza 97 mq, rendita 330,64 Euro, indirizzo catastale: VIA TREMONCINO n. 52 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/11/1991 in atti dal 07/07/1997 PROGETTO FINALIZZATO '96 (n. 23/1991)

Coerenze: area a giardino comune, ingresso e vano scala comune e di nuovo area a giardino comune per i restanti lati.

Superficie catastale Totale: 97 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.630,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.500,00
Data di conclusione della relazione:	17/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (22/10/2025) l'immobile risultava essere occupato dalla *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/07/2011 a firma di Notaio Michele Oggioni ai nn. 1914/1225 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Lecco ai nn. 12082/2249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 399.500,00.

Importo capitale: Euro 235.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 del mappale 374 sub.2

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/07/2011 a firma di Notaio Michele Oggioni ai nn. 1916/1227 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Lecco ai nn. 12084/2251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 374.000,00.

Importo capitale: Euro 220.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 del mappale 374 sub.2

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/06/2024 a firma di Pubblico ufficiale ai nn. 1697/13424 di repertorio, iscritta il 17/06/2023 a Lecco ai nn. 9298/1175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: Euro 178.509,32.

Importo capitale: Euro 89.254,66

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/05/2025 a firma di Pubblico ufficiale ai nn. 1812/13425 di repertorio, iscritta il 30/05/2025 a Lecco ai nn. 8194/1296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: Euro 124.064,18.

Importo capitale: Euro 62.032,09

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/06/2025 a firma di Pubblico ufficiale ai nn. 1814/13425 di repertorio, iscritta il 04/06/2025 a Lecco ai nn. 8414/1334, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE.

Importo ipoteca: Euro 303.098,92.

Importo capitale: Euro 151.549,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/06/2025 a firma di Pubblico ufficiale UNEP ai nn. 1630 di repertorio, trascritta il 03/07/2025 a Lecco ai nn. 10113/7699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 del mappale 374 sub.2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Attualmente non è presente un amministratore di condominio; di conseguenza, le spese condominiali non sono al momento determinate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - DIVISIONE (dal 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Notaio Michele Oggioni ai nn. 1466/914 di repertorio, trascritto il 12/01/2011 a Lecco ai nn. 376/241.

Il titolo è riferito solamente a foglio 3 mappale 374 sub.2 - C/6.

Al *** DATO OSCURATO *** è stata assegnata la quota di 1/2 di nuda proprietà del mapp. 374/2 e alla *** DATO OSCURATO *** la restante quota di 1/2 di nuda proprietà del mapp. 374/2.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - RINUNCIA (dal 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Notaio Michele Oggioni ai nn. 1466/914 di repertorio, trascritto il 12/01/2011 a Lecco ai nn. 377/242.

Il titolo è riferito solamente a foglio 3 mappale 374 sub.2 - C/6.

La *** DATO OSCURATO *** ha rinunciato alla quota di 1/1 di usufrutto del mapp. 374/2 in favore

di *** DATO OSCURATO *** in ragione di 1/2 ciascuno.

Estratto dell'atto di provenienza:

"Patti speciali:

- L'accesso e lo scarico alle porzioni immobiliari di cui ai superiori assegni si hanno, come finora praticato, provenendo dalla pubblica Via Tremoncino di sud, indi attraverso esistente strada privata d'accesso al mappale 1643 di proprietà di terzi, fino a raggiungere gli enti e spazi comuni del fabbricato d'abitazione sopra descritto;

- A ciascuno dei superiori lotti segue e compete la complessiva quota di comproprietà in ragione di 1/4 (un quarto) degli enti, spazi e parti comuni del predetto fabbricato d'abitazione, tali ai sensi di legge e per destinazione, ivi espressamente compresi: - l'area esterna a giardino di pertinenza, - nonché - nel fabbricato d'abitazione - il vano scala da piano primo sottostrada a piano secondo (sottotetto), compresi l'ingresso in piano terra ed il vano centrale termica in piano primo sottostrada, il tutto distinto nel catasto dei fabbricati, sezione urbana CAS, foglio 3, col mappale: 374/703 (trecentosettantaquattro subalterno settecentotré) - Via Tremoncino n. 52 piano S1-T-1-2 (bene comune non censibile rappresentato sull'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni allegato alla predetta denuncia di variazione n. 8534.1/2010 registrata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Lecco in data 9 settembre 2010, protocollo n. LC0142000)."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (fino al 20/07/2002)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (fino al 24/01/2004)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA (dal 20/07/2002 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 20/07/2002 a firma di Notaio Filippo Carlisi ai nn. 138325 di repertorio, trascritto il 01/08/2002 a Lecco ai nn. 12268/8885.

La *** DATO OSCURATO *** ha donato la quota di 1/2 di nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA (dal 24/01/2004 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 24/01/2004 a firma di Notaio Filippo Carlisi ai nn. 147459 di repertorio, trascritto il 10/02/2004 a Lecco ai nn. 1976/1421.

Il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto la quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto ai signori *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 di nuda proprietà ciascuno e a *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/5, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 28/06/2007 fino al 21/12/2010), con atto stipulato il 28/06/2007 a firma di Notaio Filippo Carlisi ai nn. 164733/15731 di repertorio, trascritto il 11/07/2007 a Lecco ai nn. 13282/7920.

Il *** DATO OSCURATO *** ha venduto la quota di 1/5 di nuda proprietà ai signori *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/20 di nuda proprietà ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **104/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa ad uso abitazione, presentata il 24/10/1972, rilasciata il 22/11/1972 con il n. 104/72 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **31/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 23/04/1974 con il n. 977 di protocollo, rilasciata il 02/07/1974 con il n. 31/74 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. **18/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "ristrutturazione ad un appartamento con recupero sottotetti esistenti", presentata il 04/03/2005 con il n. 2660 di protocollo, rilasciata il 29/04/2005 con il n. 18/05 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **20/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato e recupero di sottotetto, presentata il 04/03/2005 con il n. 12661 di protocollo, rilasciata il 17/04/2007 con il n. 20/05 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. **45/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e recupero sottotetto stabile a destinazione residenziale esistente, presentata il 06/08/2009 con il n. 10488 di protocollo, rilasciata il 09/12/2009 con il n. 45/09 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **01/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.20/05 del 17/04/2007 per la ristrutturazione del fabbricato e recupero del sottotetto inerente l'edificio esistente sito in comune di Cassago Brianza in Via Tremoncino n.52, presentata il 13/01/2010 con il n. 410 di protocollo

AGIBILITA' N. **01/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/01/2011 con il n. 829 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona C Residenziale di moderata densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto NTA

Art. 15 - Zona C

Descrizione: Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a densità moderata, comprende la parte di territorio comunale urbanizzato ed interessato da un processo di edificazione a carattere abitativo, già attuato nella quasi totalità che si ritiene di confermare rispettando l'indice di densità edilizia medio esistente.

Edificazione:

L'edificazione è consentita tramite titolo edilizio semplice fino alla saturazione dell'indice di 0,3 mq/mq e secondo quanto disposto all'art. 4.1 delle presenti norme.

L'edificazione deve essere concessa con convenzionamento per tutti gli interventi che sono interessati dall'attuazione del Piano dei Servizi, comprese le opere per mobilità dolce, ciclabili e marciapiedi.

Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un ambito strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale e complementari Servizi pubblici collettivi.

Art. 24 NTA

Ambiti ricompresi nel perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro

Descrizione: Comprende le parti di territorio comunale ricomprese all'interno del perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro.

Il Vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro, è stato

approvato con delibera di Giunta Regionale n. 7/601 del 28 luglio 2000, rettificato con delibera di Giunta Regionale n. 7/6757 del 9 novembre 2001; - la Variante parziale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro, e' stata approvata con delibera di Giunta Regionale n.11/3995 del 14 dicembre 2020, per quanto concerne nello specifico il Comune di Cassago Brianza (LC);

Disposizioni generali: I documenti del Piano del Governo del Territorio non possono essere in contrasto col Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Valle del Lambro (qualora quest'ultimo sia piu' restrittivo).

Gli azzonamenti e le NTA del PGT devono sempre essere sovrapposti alla lettura della documentazione del PTC del Parco, al fine di definire le corrette modalita' attuative in combinato disposto dei 2 impalcati normativi. In particolare si rimanda agli art. 21 "ambiti insediativi" e art. 22 "ambiti di riqualificazione insediativa".

Nel territorio del Parco e nelle aree adiacenti al confine dello stesso e per una fascia di m. 500 e' tassativamente vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti tossici, nocivi, speciali e solidi urbani, nonche' la realizzazione di inceneritori, nonche' risulta inibita l'apertura di nuovi impianti per l'ammasso ed il trattamento di carcasse di autoveicoli (V. art 33 "Impianti incompatibili" delle NTA del PTC del Parco);

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato sostituito il portone d'ingresso del box auto con nuovo portone sezionale, realizzato con materiale e caratteristiche architettoniche differenti rispetto a quello originario. L'immobile è ubicato in zona sottoposta a tutela ambientale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica ambientale ed edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica ambientale ed edilizia in sanatoria: €2.000,00
- Oneri da corrispondere al Comune per opere in sanatoria (suscettibili di aumento): €1.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza del box al piano terra riportata nella scheda catastale presente agli atti non corrisponde allo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale (migliore rappresentazione grafica)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo dell'unità immobiliare e aggiornamento scheda catastale: €600,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSAGO BRIANZA VIA TREMONCINO 52

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box di ampie dimensioni a CASSAGO BRIANZA Via Tremoncino 52, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato sito in Via Tremoncino al n.52 con accesso da strada privata e successivo spazio comune delimitato da recinzione.

Il box auto è costituito da un unico vano con altezza interna di circa 4,20 m, dotato di portone sezionale di ampie dimensioni e collegato direttamente al vano scala comune mediante porta REI.

Allo stato attuale, il locale si presenta al rustico, privo delle finiture definitive e con gli impianti a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 374 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria C/6, classe 1, consistenza 97 mq, rendita 330,64 Euro, indirizzo catastale: VIA TREMONCINO n. 52 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/11/1991 in atti dal 07/07/1997 PROGETTO FINALIZZATO '96 (n. 23/1991)
Coerenze: area a giardino comune, ingresso e vano scala comune e di nuovo area a giardino comune per i restanti lati.
Superficie catastale Totale: 97 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2010.



Prospetto principale



Prospetto laterale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,00 Km
ferrovia distante 3,00 Km

buono

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
livello di piano:
stato di manutenzione:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

buono

buono

nella media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra del fabbricato sito in Via Tremoncino al n.52 con accesso da strada privata e successivo spazio comune delimitato da recinzione.

Il box auto è costituito da un unico vano con altezza interna di circa 4,20 m, dotato di portone sezionale di ampie dimensioni e collegato direttamente al vano scala comune mediante porta REI.

Allo stato attuale, il locale si presenta al rustico, privo delle finiture definitive e con gli impianti a vista.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante a movimentazione elettrica
infissi esterni: vasistas realizzati in metallo e vetro singolo
pavimentazione interna: realizzata in cemento al rustico
infissi interni: REI realizzati in metallo

buono

al di sotto della media

scarso

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

senza nessuna finitura

solai: solaio misto privo di qualsiasi finitura
superficiale

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	108,00	x	100 %	=	108,00
Totale:	108,00				108,00



Box auto



Box auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **75.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cassago Brianza, agenzie: Cassago Brianza, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2025

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	108,00	0,00	75.000,00	37.500,00
				75.000,00 €	37.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare risulta facilmente frazionabile mediante la realizzazione di nuovi tavolati interni e la creazione di un ulteriore accesso carrabile sul fronte principale dell'edificio. Sarà necessario inoltre presentare le pratiche ambientali ed edilizie prima dell'avvio dei lavori e quelle catastali al termine degli stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.870,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.630,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.044,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 85,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 28.500,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 17/11/2025

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI